



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, ocho (8) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Ejecutivo Singular
Demandante	Royal Propiedad Raíz S.A.S
Demandados	Eduardo Felipe Ramos Medina y Otros
Radicado	2015-001673 (acumulado 2021-00123)
Providencia	Sentencia No. 298 Sentencia Ejecutivo No. 013
Decisión	Declara infundadas las excepciones y dispone seguir adelante con la ejecución

ROYAL PROPIEDAD RAÍZ S.A.S, en ejercicio del derecho de acceso a la administración de justicia, promovió demanda en proceso ejecutivo singular en contra de EDUARDO FELIPE RAMOS MEDINA, EDITH ELENA ROLDAN CASTRO, VÍCTOR MANUEL ARBELÁEZ PALACIO y OSCAR EDUARDO RAMOS BOHÓRQUEZ, pretendiendo el pago de las siguientes sumas de dinero:

Inmueble ubicado la CALLE 33 No. 65C-97 de MEDELLIN

<i>Capital</i>	<i>Canon de arrendamiento</i>	<i>Intereses de mora desde</i>	<i>Tasa Interés desde el vencimiento</i>
\$3.900.000	15/08/2015	20/08/2015	1.5 veces el Bancario Corriente
\$3.900.000	15/09/2015	20/09/2015	1.5 veces el Bancario Corriente
\$3.900.000	15/10/2015	20/10/2015	1.5 veces el Bancario Corriente
\$3.900.000	15/11/2015	20/11/2015	1.5 veces el Bancario Corriente

De igual forma, el 29 de enero de 2021, ROYAL PROPIEDAD RAÍZ S.A.S, presentó demanda de acumulación en contra de EDUARDO FELIPE RAMOS MEDINA, EDITH ELENA ROLDAN CASTRO, VÍCTOR MANUEL ARBELÁEZ PALACIO y OSCAR EDUARDO RAMOS BOHÓRQUEZ, por las siguientes sumas y conceptos:

Inmueble ubicado la CALLE 6 No. 17 250 APTO 1601, PARQUEADEROS No. 15 Y 16, CUARTO UTIL, URBANIZACIÓN ROBLES DE LA CALERA.

<i>Capital</i>	<i>Canon de arrendamiento</i>	<i>Intereses de mora desde</i>	<i>Tasa Interés desde el vencimiento</i>
\$751.745	01/05/2016	06/05/2016	1.5 veces el Bancario Corriente
\$3.309.870	01/06/2016	06/06/2016	1.5 veces el Bancario Corriente
\$3.309.870	01/06/2016	06/07/2016	1.5 veces el Bancario Corriente
\$2.562.480	01/06/2016	06/08/2016	1.5 veces el Bancario Corriente

TRÁMITE PROCESAL

Una vez presentada la demanda principal en debida forma, mediante auto del 4 de diciembre de 2015 se libró mandamiento de pago en la forma pedida.

La demandada EDITH ELANA ROLDAN CASTRO se notificó personalmente el día 29 de noviembre de 2017, tal como obra en el acta a fl. 28 del expediente; el demandado OSCAR EDUARDO RAMOS BOHORQUEZ, se notificó por aviso el 13 de diciembre de 2018, tal como se evidencia a folio 50; el codemandado EDUAR FELIPE RAMOS se notificó mediante Curadora Ad Litem el 7 de Noviembre de 2019, como se desprende a folio 113 del expediente, y; finalmente, el demandado VICTOR MANUEL ARBELAEZ PALACIO se notificó por conducta concluyente el 28 de septiembre de 2020.

La Curadora del codemandado EDUAR FELIPE RAMOS y el demandado VICTOR MANUEL ARBELAEZ PALACIO presentaron escrito de contestación de la demandada dentro del término de traslado concedido.

La Curadora Ad Litem propuso las excepciones de mérito denominadas: PRESCRIPCION indicando que declare la misma respecto de los derechos y acciones que hubieran surtido este fenómeno por el trascurso del tiempo y la GENERICA para todo aquello que resulte probado y enerve las pretensiones de la demanda.

El codemandado VICTOR MANUEL ARBELAEZ PALACIO mediante escrito del 18 de noviembre de 2020, propuso las excepciones de COBRO DE LO NO DEBIDO y PAGO DE LA OBLIGACION, bajo el argumento de que, conforme al estado de cuenta presentado por la parte demandante a julio 31 de 2020, en la cual acredita que la deuda a julio 31 de 2020 es de \$ 4.828.200, y la de PAGO POR COMPENSACION, a fin de que se debiten los dineros adeudados de la cuenta de ahorros embargada por la suma de \$3.900.000, por concepto de capital \$335.378, por concepto de intereses desde el 31 de julio de 2020 a 18 de noviembre de 2020, \$ 847.075, por concepto de honorarios profesionales Total: \$5.082.453.

De las excepciones propuestas se dio traslado por auto del 12 de enero de 2021, término dentro del cual la parte actora allegó pronunciamiento contra las excepciones propuestas, indicando que se debe desestimar la excepción de mérito de cobro de lo no debido, y pago parcial de la obligación, pues al momento de la presentación de la demanda, esto es, el día 27 de noviembre de 2015, se solicitó que se librara mandamiento de pago por los cánones adeudados a dicha fecha y el hecho que con posterioridad a la presentación de la demanda y a que se librara mandamiento de pago, la parte demandada haya realizado pagos a la obligación no significa que haya cobro de lo no debido, lo que hay es una información que se tendrá en cuenta en la etapa de liquidación del crédito y costas, pues no es coherente que la parte accionada, como consecuencia de unos abonos realizados, pretenda evadir el pago de la obligación pendiente y evitar que el Juez decida el asunto en Sentencia.

En cuanto a la compensación, indica que no es consecuente esta excepción, pues el hecho de que la medida cautelar decretada en contra del demandado haya sido efectiva, no significa que haya pago por compensación, pues dichos dineros hacen parte del proceso, no por voluntad del demandado, sino como consecuencia de la medida practicada.

Finalmente, en cuanto a la excepción de merito de prescripción, no hay lugar a ello, pues a la fecha no se ha cumplido el término para que ésta se configure.

Por otro lado, una vez presentada en debida forma la demanda de acumulación, mediante auto del 19 de febrero de 2021 se libró mandamiento de pago en la forma pedida; no obstante, se notificó a los demandados por estados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 463 del C.G.P., se ordeno suspender el pago a los acreedores y emplazar a todos los que tengan créditos con títulos de ejecución contra el deudor y se requirió para que aportara el título al Despacho, conforme lo indica el Decreto 806 de 2020, mismo que fue aportado el pasado 16 de junio de 2021 mediante y mediante proveído del 13 de octubre de 2021 se corrigió dicho mandamiento.

Vencido el término que tenían los demás acreedores para comparecer, luego de incluirse en el Registro de emplazados el 25 de octubre de 2021 y agotado el trámite de la instancia, como no se vislumbra causal de nulidad que invalide lo actuado, esboza el Despacho los planteamientos en los cuales sustenta la decisión a adoptar.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO:

El problema jurídico principal debe examinarse si los documentos anexos como base de recaudo cumplen las exigencias para ser tenidos como título ejecutivo, y de ser así, posteriormente determinar si se hallan probadas las excepciones planteadas frente a la demanda principal, comoquiera que fue solo frente a esta que se propusieron las excepciones planteadas.

CONSIDERACIONES:

No se evidencia carencia de supuesto procesal o material alguno que impida continuar el trámite del proceso o que conlleve a que el Juzgado se declare inhibido para fallar.

En razón de lo anterior y como en el presente proceso no existe ninguna prueba pendiente por practicar, pues las mismas se ciñen exclusivamente a las documentales aportadas, dando aplicación a lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso se procede a dictar sentencia anticipada.

DEL TÍTULO EJECUTIVO

En tratándose de obligaciones surgidas con ocasión de un contrato de arrendamiento, tanto la Ley 56 de 1985 en su artículo 23, como la Ley 820 de 2003 en su artículo 14, son taxativas en señalar que estas serán exigibles con base en el contrato de arrendamiento.

Obra en el expediente el original del contrato de arrendamiento suscrito entre ROYAL PROPIEDAD RAÍZ S.A.S como arrendadora, y EDUARDO FELIPE RAMOS MEDINA, EDITH ELENA ROLDAN CASTRO, VÍCTOR MANUEL ARBELÁEZ PALACIO y OSCAR EDUARDO RAMOS BOHÓRQUEZ como arrendatarios, lo anterior respecto del local comercial ubicado en la Calle 33 No. 65C-97, de Medellín, con vigencia por un período de 24 meses, contados a partir del 15 de marzo de 2015 y cuyo canon mensual sería de \$3.900.000 y el inmueble ubicado en la CALLE 6 No. 17 250 APTO 1601, PARQUEADEROS No. 15 Y 16, CUARTO UTIL, URBANIZACIÓN ROBLES DE LA CALERA, cuya vigencia sería por un período de 12 meses, contados a partir del 1 de junio de 2015 y un canon mensual sería de \$3.100.000.

Por consiguiente, al efectuar la revisión de los contratos de arrendamiento constitutivos del título de ejecución, se advierte que en ellos confluyen todos los requisitos para ser tenidos, no sólo como un contrato de arrendamiento al que no le falta ningún elemento para su validez y eficacia, sino que además cumplen con todas las exigencias para que, a la luz del artículo 14 de la Ley 820 de 2003, sean tenidos como un verdadero título de ejecución en contra de los demandados.

DE LAS EXCEPCIONES:

DEL PAGO y COBRO DE LO NO DEBIDO:

El pago, como prestación de lo que se debe, dice el artículo 1626 del Código Civil, es una forma natural de extinguir las obligaciones.

En torno al pago aducido como medio de defensa, rige para el excepcionante el deber de asumir la carga de la prueba dirigida a lograr en el fallador la certeza de la existencia de las circunstancias enunciadas como óbice para el surgimiento del derecho afirmado por el pretensor.

Véase que el demandado VICTOR MANUEL ARBELAEZ presentó escrito del 31 de julio de 2020 mediante el cual la demandante le indica que adeuda respecto del contrato de arrendamiento celebrado el día 16 de febrero de 2015, sobre el bien inmueble ubicado en la dirección Calle 33 # 65C –97 de la ciudad de Medellín, destinado a local comercial la siguiente suma:

MES	VALOR DEL CANON
Canon noviembre 2015	\$ 3.900.000
Adeuda Cánones	\$ 3.900.000
Honorarios 20%	\$ 780.000
IVA	\$ 148.200

Total Adeuda	\$ 4.828.200
--------------	--------------

Y respecto del contrato de arrendamiento, sobre el bien inmueble ubicado en la dirección Calle 6 # 17 –250 apto 1601 de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda urbana:

MES	VALOR DEL CANON
Canon mayo2016	\$ 751.745
Canon junio2016	\$ 3.309.870
Canon julio2016	\$ 3.309.870
Canon agosto2016	\$ 2.562.480
Adeuda Cánones	\$ 9.933.965
Honorarios 20%	\$ 1.986.793
IVA	\$ 377.491
Total Adeuda	\$ 377.491

Relación de pagos que la demandante reconoce al pronunciarse frente a la respuesta a la demanda y los acepta sin presentar oposición alguna.

Valga aclarar que, tratándose de la prosperidad de la excepción de pago total o parcial, nos hallamos de cara a dineros que se cancelaron por los obligados antes de la presentación de la demanda de ejecución; es decir, dineros que habían sido entregados por los deudores para saldar o disminuir el monto de la obligación, y que de una u otra forma no fueron tenidos en cuenta por el acreedor a la hora de solicitar el mandamiento ejecutivo.

En este orden de ideas, todas aquellas sumas de dinero que fueron entregadas por los deudores antes de la presentación del escrito donde se solicita la ejecución a continuación del proceso de restitución, según haya quedado probado en este proceso, conllevan la procedencia de la excepción de pago parcial; y por tanto, todas aquellas sumas de dinero canceladas con posterioridad a la presentación del escrito en mención, constituyen un abono a la obligación, más no la procedencia de la excepción de pago parcial, ello por cuanto la demanda debe presentarse con fundamento en lo que se adeuda en ese instante, pero si luego de presentada la demanda, o en su defecto, el escrito de solicitud de la ejecución de la sentencia, se efectúan nuevas entregas de dinero por parte de los deudores a la demandante, no es posible que ellos se relacionen en la demanda, dado que este es un acto procesal anterior en el tiempo, siendo desconocido por el demandante los pagos que se efectúen con posterioridad, y por ello no constituyen un pago parcial, sino un simple abono a la obligación.

El hecho de considerar estas entregas de dinero como pago parcial o abono, tiene consecuencias procesales en la fijación de costas y eventuales condenas en perjuicios al demandante, en este último evento, si llega a probarse que el pago no solo fue parcial, sino total; sin embargo, si se prueba únicamente que el pago ha sido parcial, ello solo debe tenerse en cuenta para la fijación de costas, lo cual entra a evaluar el Juez al momento de su imposición, dentro de los criterios

del libre arbitrio judicial, atendiendo para ello los límites establecidos para tal efecto.

No sobra decir además que, aun cuando se trate de pago parcial o abono a la obligación, las sumas de dinero que se reconozcan a favor de los demandados por uno u otro concepto, deben imputarse a la obligación ejecutada, primero a intereses y luego a capital, en la forma indicada en el artículo 1653 del C. Civil.

Efectuada así la aclaración antes citada, teniendo en cuenta además que la solicitud de ejecución se presentó el 27 de noviembre de 2015, de conformidad con la relación de pagos que le fuere enviada por la parte demandante al demandado, respecto del pago de los meses de agosto, septiembre y octubre de 2015, que según la manifestación del actor realizada con posterioridad a la demanda, **se tendrán como abonos** que se imputarán a la obligación ejecutada, primero a intereses y luego a capital, en la forma indicada en el artículo 1653 del C. Civil, pues no se allegó por el demandado prueba alguna que acreditara que los mismos se hubieran realizado con anterioridad y en tal sentido, no está llamada a prosperar la excepción propuesta.

DE LA PRESCRIPCIÓN:

En el ordenamiento jurídico colombiano las obligaciones están signadas por la condición de no permanencia en el tiempo, en tanto se supeditan al fenómeno prescriptivo.

La prescripción participa de una doble naturaleza como modo de adquirir el dominio y otros derechos reales y como modo de extinguir derechos reales y crediticios.

Se alude en el proceso al fenómeno prescriptivo como modo de extinción de derechos crediticios u obligaciones, denominada como "*prescripción liberatoria*".

La prescripción liberatoria se configura por la concurrencia de los siguientes elementos. a) la prescriptibilidad del derecho. b) La inactividad del titular del crédito y c) el transcurso del término legal.

La prescripción descansa en la inactividad del acreedor para hacer valer su crédito, no pudiendo someter al deudor a una sujeción indefinida.

Por regla general los derechos crediticios se extinguen por prescripción, mientras no exista norma legal que establezca la excepción.

Consagra el artículo 2536 del C. Civil, reformado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002, que "*La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años.*"

En el asunto que ahora nos ocupa, la acción que ejerce el ejecutante, corresponde a la acción ejecutiva derivada de un título de ejecución al que el Legislador le otorgado esa calidad, en los términos de la Ley 56 de 1985 en su artículo 23, como la Ley 820 de 2003 en su artículo 14.

Teniendo en cuenta que la prescripción solicitada se elevó frente a la demanda principal, tenemos que los ejecutados incurrieron en mora en el pago de la obligación contraída por concepto de cánones de arrendamiento desde el 15 de agosto de 2015 hasta 15 de noviembre de 2015.

Ahora, no podemos perder de vista que cada uno de los meses en que se generan los cánones de arrendamiento que debían pagar los ejecutados, corresponden a obligaciones diferentes, aunque sucesivas, con fundamento en el contratos de arrendamiento a que se hace mención en la demanda principal.

Dicho lo anterior, tenemos que en el ordenamiento jurídico colombiano la acción *ejecutiva se prescribe por cinco (5) años*, pero además, también se tiene que la presentación de la demanda interrumpe dicho término de prescripción, e impide que se produzca la caducidad de la acción, siempre y cuando el auto admisorio o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado.

Es así como en el presente asunto, si el auto que ordenó librar mandamiento de pago se notificó por estados del 10 de diciembre de 2015, al tratarse de una obligación solidaria, el término de la prescripción se interrumpió con la notificación del primer demandado el pasado 29 de noviembre de 2017; aunado a ello, la última de las obligaciones ejecutadas se hizo exigible el 20 de noviembre de 2015, por lo que esta última prescribía el 20 de noviembre de 2020 y si el último de los demandados se notificó el 28 de septiembre de 2020, vemos que bajo ningún supuesto es posible aducir la prescripción de ninguna de las obligaciones demandadas.

COMPENSACIÓN:

Ahora bien, adicionalmente la parte demandada propone la excepción de ***compensación***, para lo cual es necesario precisar que la compensación es un modo de extinguir las obligaciones, y se presenta cuando dos personas son recíprocamente deudoras y acreedoras a la vez, lo que extingue sus obligaciones hasta concurrencia del menor valor, o totalmente, si son de igual valor. Esta figura jurídica evita un doble pago, “una doble entrega de capitales simplificando de este modo las relaciones del deudor y el acreedor; cada uno cobra con lo que se le debe”, así lo dispone el artículo 1714 del Código Civil.

Entonces para que pueda hablarse de compensación, es requisito "*sine qua non*" que existan dos personas recíprocamente deudoras y

acreedoras a la vez, debiendo estar plenamente probada la obligación con la cual se pretende llevar a cabo el proceso de compensación y su vigencia, más acontece que el asunto bajo examen no se allegó por ninguna de las partes algún documento o prueba con la que se estableciera una obligación a cargo de la demandante y en favor de los ejecutados que pueda implicar la existencia de una compensación, por lo que la excepción en comento no está llamada a prosperar.

Ahora, aducir que existe compensación porque en el proceso se ha hecho efectiva la retención de dineros a los demandados en razón de las medidas cautelares decretadas, no solo resulta notoriamente improcedente, dado que, como se ha visto, ello no obedece a la figura de la compensación, si no que, además, no es posible deducir lo que se haya retenido por cuenta de las medidas cautelares para imputarlo a la obligación demandada, pues a la fecha no había sentencia o auto que ordenara seguir adelante la ejecución, ni la parte demandada solicitó que dichos dineros fueran entregados a la parte demandante en parte de pago, por lo que no había forma de disponer de estos recursos.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: **Declarar** infundadas las excepciones alegadas por **VICTOR MANUEL ARBELAEZ PALACIO** y la Curadora ad litem del codemandado **EDUAR FELIPE RAMOS**.

SEGUNDO: **Seguir adelante la ejecución** a favor de **ROYAL PROPIEDAD RAÍZ S.A.S.**, en contra de **EDUARDO FELIPE RAMOS MEDINA, EDITH ELENA ROLDAN CASTRO, VÍCTOR MANUEL ARBELÁEZ PALACIO y OSCAR EDUARDO RAMOS BOHÓRQUEZ**, tal como se indicó en los mandamientos de pago y en el auto que lo corrige.

TERCERO: A la hora de efectuarse la liquidación del crédito respecto del mandamiento de pago del 4 de diciembre de 2015, téngase en cuenta el abono realizado por el demandado respecto de los cánones de agosto, septiembre y octubre de 2015.

CUARTO: Costas a cargo de la parte ejecutada. Por concepto de agencias en derecho para ser incluidas en la liquidación de costas, se fija la suma de **\$1.277.000**.

QUINTO: Se ordena el remate y avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se llegaren a embargar.

SEXTO: Una vez ejecutoriada la presente providencia, procédase por Secretaría a remitir el expediente a los Juzgados de Ejecución de Sentencias, de conformidad con lo ordenado en Acuerdo

PSAA13-9984 y Circular CSJAC14-2 del Consejo Seccional de la Judicatura.

NOTIFIQUESE

JHONNY BRAULIO ROMERO RODRÍGUEZ

Juez

3

Firmado Por:

Jhonny Braulio Romero Rodriguez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 006
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c6b99111783da28e5868fd974cce72b45db1d110d08e9c88fa32ef861836cd5f**
Documento generado en 08/11/2021 06:47:46 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>